



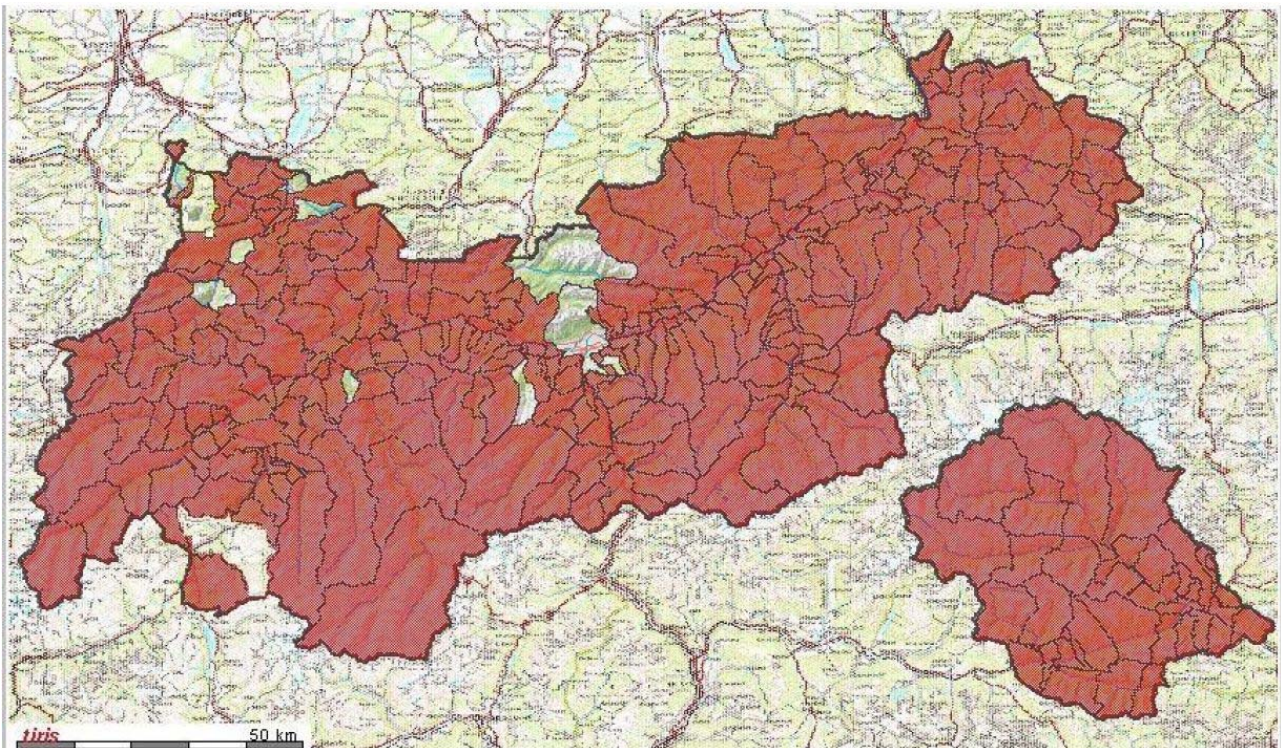
FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG IN TIROL 2008

Hermann Öggel

Das Jahr 2008 war – was das Widmungsgeschehen in Tirol betrifft - ähnlich dynamisch wie die Jahre zuvor: Insgesamt 1126 Flächenwidmungsplanänderungen wurden der Aufsichtsbehörde vorgelegt, von denen 1111 genehmigt wurden. Die hohe Genehmigungsquote (fast 99 %) war nur aufgrund der laufenden intensiven Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und dem Land möglich, wodurch „aussichtslose“ Fälle gar nicht erst in das Genehmigungsverfahren gelangten.

Hinzu kommen sieben Neuerlassungen von Gesamtflächenwidmungsplänen, (sechs hiervon im Bezirk Reutte), sodass zum Ende des Jahres 2008 bereits 268 der 279 Tiroler Gemeinden über einen neuen, auf einem Örtlichen Raumordnungskonzept basierenden Flächenwidmungsplan verfügten, dessen Festlegungen überdies in digitaler Form erstellt wurden.

Bedauerlich ist, dass für Innsbruck nach wie vor kein digitaler Gesamtflächenwidmungsplan vorliegt und dass die Landeshauptstadt daher im Widmungsmonitoring weiterhin nicht erfasst werden kann.



Digitale Flächenwidmungspläne, Stand 31.12.2008

Das Gesamtausmaß der zum 31.12.2008 vorrangig für bauliche Zwecke zur Verfügung stehenden Widmungsflächen beträgt ca. 21.343 ha, dies entspricht einem Anteil von etwa 14,3 % am Dauersiedlungsraum Tirols.



Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Zunahme um rund 120 ha (zur Veranschaulichung: das sind etwa 170 Fußballfelder). Die Zuwachsrate gegenüber dem Vorjahr beträgt damit ca. 0,6% und liegt damit etwas niedriger als der Durchschnittswert der letzten 7 Jahre (0,8%).

FLÄCHENZUWACHS NACH WIDMUNGSKATEGORIEN

Die Veränderungen an gewidmetem Bauland, Vorbehaltsflächen und baulandähnlichen Sonderflächen im Jahr 2008 (Flächen in ha) betragen im Einzelnen:

Bezirk	Bauland Wohnnutzung	Bauland Mischnutzung	Bauland betriebliche Nutzung	Baulandähnliche Sonderflächen	Sonderflächen - landwirtschaftliche Nutzung	Summe
IL	7,5	4,6	-4,6	13,1	2,2	22,7
IM	2,4	0,9	1,0	8,5	2,1	14,8
KB	6,3	1,5	3,5	9,4	4,5	25,1
KU	6,5	2,0	7,0	7,2	2,8	25,5
LA	2,1	1,7	-0,1	2,2	2,1	7,9
LZ	4,2	2,5	5,7	3,2	4,4	20,1
RE	-9,1	2,0	-1,0	-5,9	0,6	-13,4
SZ	2,6	2,2	-0,4	9,4	4,1	17,7
Tirol	22,6	17,2	11,2	46,9	22,8	120,6

Erläuterung der Widmungsklassen:

Bauland – Wohnnutzung:

Wohngebiet, gemischtes Wohngebiet, Vorbehaltsflächen für objektgeförderten Wohnbau

Bauland – Mischnutzung:

Allgemeines Mischgebiet, Landwirtschaftliches Mischgebiet, Tourismusgebiet, Kerngebiet

Bauland – betriebliche Nutzung:

Gewerbe- und Industriegebiete

Baulandähnliche Sonderflächen:

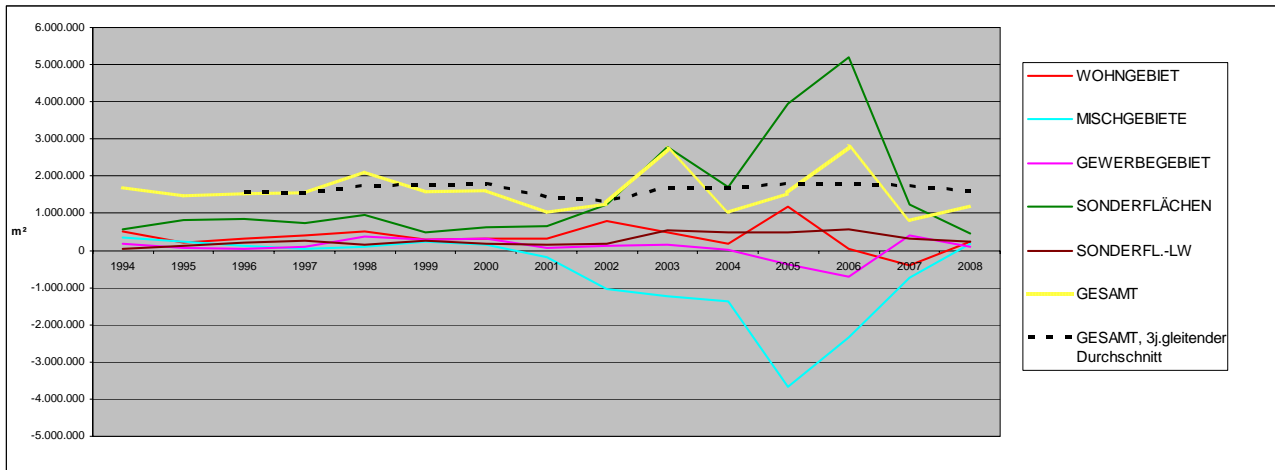
standortgebundene Sonderflächen, Vorbehaltsflächen für öffentliche Einrichtungen, Sonderflächen für Einkaufszentren, Handelsbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe, Tankstellen, UVP-pflichtige Anlagen sowie Sonderflächen in verschiedenen Ebenen

Sonderflächen - landwirtschaftliche Nutzung:

Sonderflächen für Hofstellen, Austraghäuser, Intensivtierhaltung sowie sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude



Im Detail zeigt die nachstehende Abbildung die jährliche Veränderung der Widmungsflächen, wobei große Unterschiede hinsichtlich der einzelnen Widmungsarten sichtbar werden.



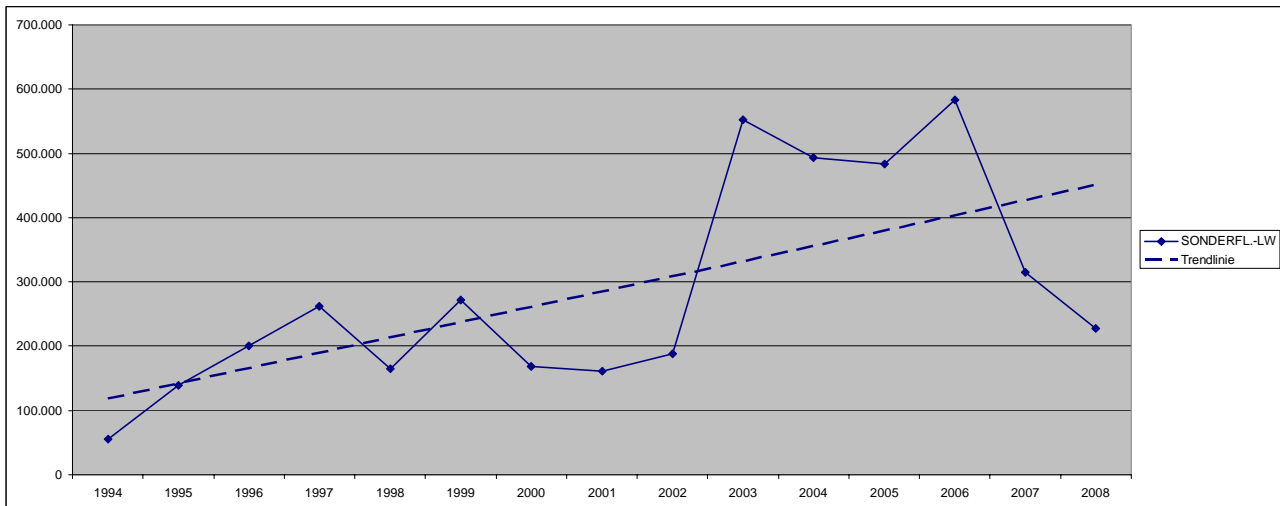
Jährliche Veränderung an Bauland und baulandähnlichen Sonderflächen seit 1994

Augenfällig ist insbesondere die starke Zunahme der Sonderflächenwidmungen in den letzten Jahren, der spiegelbildlich eine Abnahme der Mischgebietsflächen gegenübersteht. Dies ist vor allem durch die Komplettüberarbeitung zahlreicher Gesamtflächenwidmungspläne bedingt. Dieser Prozess brachte zum einen in der Regel eine Präzisierung der Nutzungsmöglichkeiten in sensiblen Lagen mit sich, zum anderen wurden teilweise Mischgebietsflächen in Sonderflächen übergeführt, weil dies die neuen gesetzlichen Bestimmungen erforderten.

Im Jahr 2008 flachte dieser Trend aufgrund der geringeren Zahl von Gesamtüberarbeitungen wieder ab - ca. 58 % des Gesamtwachses entfiel jedoch auch 2008 auf baulandähnliche Sonderflächen. Der Trend, die Nutzungsspielräume der Grundstückseigentümer durch die örtliche Raumordnung zu limitieren, setzte sich somit fort. Dies kann durchaus als konsequenter Beitrag zur Konfliktvermeidung und zur Vorbeugung unerwünschter künftiger Entwicklungen gesehen werden. Diese Entwicklung führt allerdings auch zu einer starken Fragmentierung der Flächenwidmungspläne, mithin zu einer Einschränkung der Übersichtlichkeit und ist insofern daher nicht uneingeschränkt positiv zu sehen.



Einen starken Flächenzuwachs weisen insbesondere die Sonderflächen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke auf (2008: +22,8 ha, das ist fast 1/5 des Gesamtzuwachses)



Jährlicher Zuwachs an Sonderflächen für landwirtschaftliche Zwecke seit 1994

In den letzten Jahren fallen hierunter zahlreiche Widmungen für die Errichtung von Gerätehallen, die aus betrieblichen Gründen aktuell von sehr vielen landwirtschaftlichen Betrieben angestrebt werden. Die diesbezüglichen Standorte sind aus raumordnungsfachlicher Sicht oft als nicht integriert zu bezeichnen, sie liegen typischer Weise innerhalb großer landwirtschaftlicher Nutzflächen abseits des Siedlungsgebiets. Solche Situierungen wirken sich in aller Regel störend auf das Landschaftsbild aus: Großflächige Bereiche homogener Freiräume werden hierdurch fragmentiert, der Charakter einer traditionellen Kulturlandschaft tritt infolge der Errichtung relativ großvolumiger Garagenbauwerke mehr und mehr in den Hintergrund bis er vollständig zu Gunsten einer ausgeräumten Agrarlandschaft mit eingestreuten Lagerhallen verschwindet. Diese Entwicklung muss daher verstärkt im Auge behalten werden.



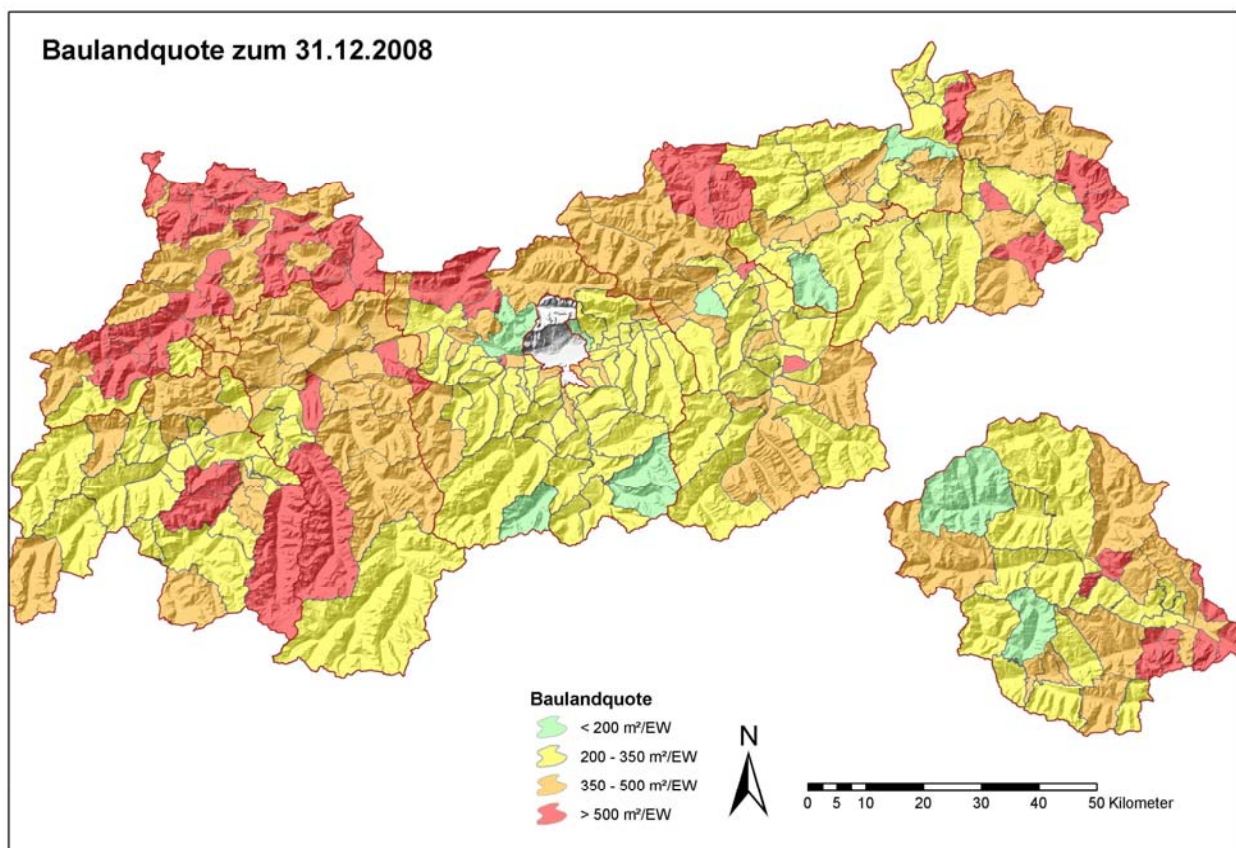
landwirtschaftliche Bausubstanz in Streulage außerhalb des Siedlungsgebiets



BAULANDQUOTE 2008

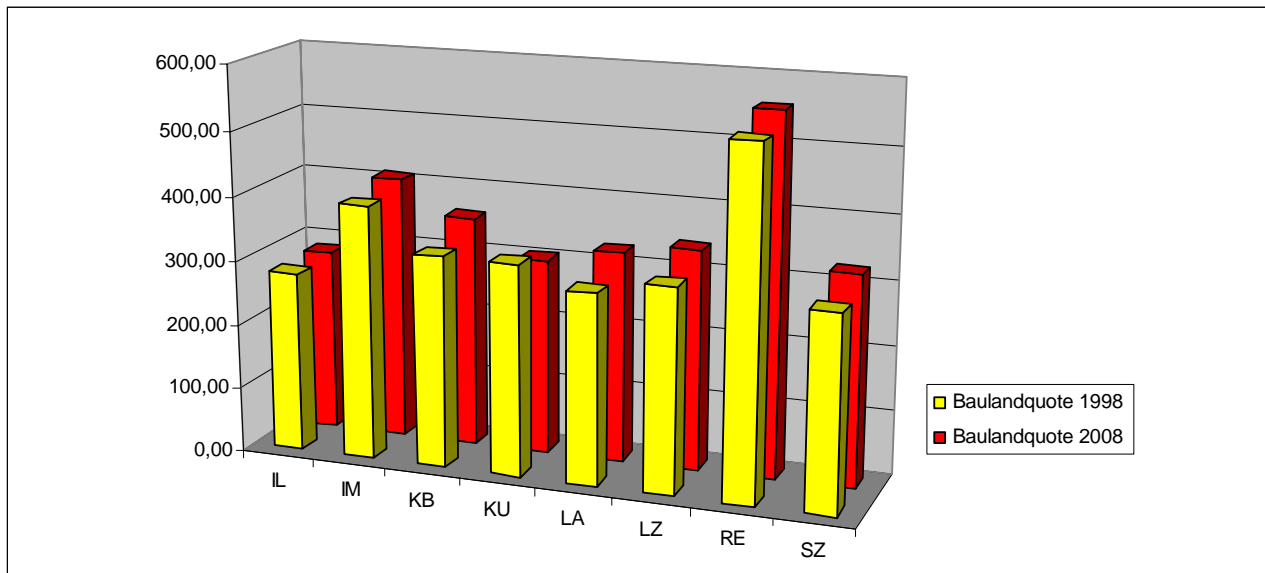
Bezüglich der Baulandquote (gewidmetes Bauland inkl. baulandähnlicher Sonderflächen pro Einwohner)* bestehen regional innerhalb Tirols markante Unterschiede.

Insbesondere im Bezirk Reutte liegen die Werte deutlich höher als in den anderen Bezirken. Die Abnahme der Widmungsflächen im Jahr 2008 im Bezirk Reutte (- 13,4 ha) zeigt zwar, dass im Gefolge der Erlassung der Örtlichen Raumordnungskonzepte substantiell Baulandüberhänge abgebaut werden können, die Baulandquoten im Außerfern bleiben dennoch signifikant höher als in den anderen Landesteilen.





Aus dem 10-Jahres-Vergleich geht hervor, dass die Baulandquote in allen Bezirken mit Ausnahme von Kufstein (-7,4 %) gestiegen ist, der Tirol-Durchschnitt (ohne Innsbruck) erhöhte sich von 325,5 auf 335,75 m²/EW um 3,16 %.



Baulandquote nach Bezirken zum 31.12.1998 und 2008

Die Gesamtzunahme der Widmungsflächen in den Jahren 1999 – 2008 betrug ca. 1.646 ha, das entspricht einer Zunahme von ca. 8,4 %.

Die Bevölkerung Tirols wuchs im selben Zeitraum um 5,4 %, die Zahl der Haushalte hat jedoch um 18 % zugenommen.

Vor dem Hintergrund dieser Zahlen der Widmungsbilanz zeigt sich in der Praxis, dass es bislang nur in untergeordnetem Ausmaß gelungen ist, den für den stattfindenden Einwohnerzuwachs benötigten Flächenbedarf aus bestehenden Baulandreserven zu decken. Diese Baulandreserven stellen typischer Weise ausgesprochene Gunstlagen für die weitere Siedlungsentwicklung dar, stehen jedoch oftmals für eine konkrete bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Zur Abdeckung zusätzlichen Bauflächenbedarfs werden in der Folge vielfach Neuwidmungen an weniger geeigneten Standorten getätigt.

Insbesondere im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung, deren Leitlinien im Raumordnungsplan Zukunftsraum Tirol formuliert sind, muss deshalb aus fachlicher Sicht die wirksame Mobilisierung zentral gelegener Siedlungsreserveflächen weiterhin als eine der wesentlichen Aufgaben für die Raumplanung in Tirol angesehen werden.